ТЕХНИЧЕСКИЙ КОДЕКС УСТАНОВИВШЕЙСЯ ПРАКТИКИ

ТКП 45-1.04-14-2005 (02250)

ТЕХНИЧЕСКАЯ ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЖИЛЫХ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Порядок проведения

ТЭХНІЧНАЯ ЭКСПЛУАТАЦЫЯ ЖЫЛЛЁВЫХ І ГРАМАДСКІХ БУДЫНКАЎ І ЗБУДАВАННЯЎ

Парадак правядзення

Издание официальное

Министерство архитектуры и строительства Республики Беларусь
Минск 2006

УДК [69+696/697.004.5](083.74) **МКС 91.040.01, 91.040.30** **КП 01**

Ключевые слова: техническое обслуживание зданий, технический осмотр, ремонт капитальный, ремонт текущий, санитарное содержание помещений, техническая эксплуатация зданий.

Предисловие

Цели, основные принципы, положения по государственному регулированию и управлению в области технического нормирования и стандартизации установлены Законом Республики Беларусь «О техническом нормировании и стандартизации».

1 РАЗРАБОТАН техническим комитетом по техническому нормированию и стандартизации в строительстве «Эксплуатация, обследование, реконструкция зданий и сооружений» (ТКС 12) при научно-проектно-производственном республиканском унитарном предприятии «Стройтехнорм» (РУП «Стройтехнорм»).

ВНЕСЕН РУП «Стройтехнорм».

2 УТВЕРЖДЕН И ВВЕДЕН В ДЕЙСТВИЕ приказом Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 10 октября 2005 г. № 262.

В Национальном комплексе технических нормативных правовых актов в области архитектуры и строительства настоящий технический кодекс установившейся практики входит в блок 1.04 «Эксплуатация».

3 ВВЕДЕН ВПЕРВЫЕ (с отменой на территории Республики Беларусь ВСН 58-88(р)/Госкомархитектуры, разделов 2, 3, 4 и приложений 2, 3, 4, 5, 6, 8).

Настоящий технический кодекс установившейся практики не может быть воспроизведен, тиражирован и распространен в качестве официального издания без разрешения Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь.

Издан на русском языке.

© Минстройархитектуры, 2006

Содержание

1 Область применения 1
2 Нормативные ссылки 1
3 Основные положения 1
4 Требования к техническому состоянию и эксплуатации строительных конструкций зданий 3
4.1 Фундаменты и стены подвальных помещений 3
4.2 Наружные стены 3
4.3 Междуэтажные перекрытия 4
4.4 Полы 4
4.5 Крыши 4
4.6 Окна и двери 5
4.7 Печи 5
5 Требования к техническому состоянию и эксплуатации инженерных систем 6
5.1 Общие положения 6
5.2 Отопление 6
5.3 Горячее водоснабжение 7
5.4 Холодное водоснабжение 7
5.5 Канализация 7
5.6 Газоснабжение 8
5.7 Электроснабжение 8
5.8 Вентиляция 9
5.9 Мусоропроводы 9
5.10 Лифты 10
5.11 Объединенные диспетчерские системы 10
5.12 Оборудование радио-, телевизионной и мобильной телефонной связи 11
6 Техническое обслуживание зданий 11
7 Содержание помещений и прилегающей к зданию территории 13
7.1 Общие положения 13
7.2 Подвальные помещения и технические подполья 13
7.3 Чердачные помещения 14
7.4 Прилегающая к зданию территория 14
8 Текущий ремонт 15
9 Капитальный ремонт 15
Приложение А (справочное) Перечень основных видов работ по техническому обслуживанию общественных зданий, вспомогательных и нежилых помещений жилых зданий 17
Приложение Б (рекомендуемое) Периодичность проведения осмотров элементов и помещений зданий 19
Приложение В (обязательное) Форма акта общего (весеннего) осмотра здания 21
Приложение Г (обязательное) Форма акта общего (осеннего) осмотра здания (о готовности к зиме) 24

Приложение Д (обязательное) Сроки устранения неисправностей элементов зданий 27
Приложение Е (справочное) Перечень внутриквартирных работ, выполняемых в установленном порядке за счет средств нанимателей и собственников жилых помещений 29
Приложение Ж (рекомендуемое) Работы, выполняемые по содержанию зданий и прилегающей территории 30
Приложение К (рекомендуемое) Минимальная продолжительность эффективной эксплуатации жилых и общественных зданий 31
Приложение Л (рекомендуемое) Минимальная продолжительность эффективной эксплуатации строительных конструкций и инженерных систем зданий 32
Библиография 40

ТЕХНИЧЕСКИЙ КОДЕКС УСТАНОВИВШЕЙСЯ ПРАКТИКИ

ТЕХНИЧЕСКАЯ ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЖИЛЫХ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ
Порядок проведения

ТЭХНІЧНАЯ ЭКСПЛУАТАЦЫЯ ЖЫЛЛЁВЫХ І ГРАМАДСКІХ БУДЫНКАЎ І ЗБУДАВАННЯЎ
Парадак правядзення

Technical operation of inhabited and public buildings and constructions
The order of carrying out

Дата введения 2006-07-01

1 Область применения

Настоящий технический кодекс установившейся практики (далее — технический кодекс) распространяется на техническую эксплуатацию жилых и общественных зданий и сооружений (далее — зданий) и устанавливает порядок ее проведения.

Требования настоящего технического кодекса являются обязательными при эксплуатации зданий независимо от форм их собственности и ведомственной принадлежности.

Здания должны эксплуатироваться в соответствии с правилами технического обслуживания, содержания и ремонта зданий, отражающих их специфику и режим эксплуатации, разработанными в развитие настоящего технического кодекса и утвержденными соответствующими органами отраслевого управления.

2 Нормативные ссылки

В настоящем техническом кодексе использованы ссылки на следующие технические нормативные правовые акты в области технического нормирования и стандартизации (далее — ТНПА): [1)]

ГОСТ 30331.1-95 (МЭК 364-1-72, МЭК 364-2-70) Электроустановки зданий. Основные положения

СНБ 1.03.04-2000 Приемка законченных строительством объектов. Основные положения

СНБ 1.04.01-04 Здания и сооружения. Основные требования к техническому состоянию и обслуживанию строительных конструкций и инженерных систем, оценке их пригодности к эксплуатации

СНБ 1.04.02-02 Ремонт, реконструкция и реставрация жилых и общественных зданий и сооружений.

Примечание — При пользовании настоящим техническим кодексом целесообразно проверять действие ТНПА по Перечню технических нормативных правовых актов по строительству, действующих на территории Республики Беларусь, и каталогу, составленным по состоянию на 1 января текущего года, и по соответствующим информационным указателям, опубликованным в текущем году.

Если ссылочные ТНПА заменены (изменены), то при пользовании настоящим техническим кодексом следует руководствоваться замененными (измененными) ТНПА. Если ссылочные ТНПА отменены без замены, то положение, в котором дана ссылка на них, применяется в части, не затрагивающей эту ссылку.

3 Основные положения

3.1 Техническая эксплуатация зданий осуществляется в целях обеспечения соответствия зданий требованиям безопасности для жизни и здоровья граждан, сохранности их имущества, экологической безопасности в течение всего периода использования объектов строительства по назначению.

3.2 Техническая эксплуатация зданий включает:

— техническое обслуживание строительных конструкций и инженерных систем;

[1)] СНБ имеют статус технического нормативного правового акта на переходный период до их замены техническими нормативными правовыми актами, предусмотренными Законом Республики Беларусь «О техническом нормировании и стандартизации».

— содержание зданий и прилегающей территории, расположенной в границах акта землепользования;

— ремонт зданий, строительных конструкций и инженерных систем;

— контроль за соблюдением установленных правил пользования помещениями зданий.

3.3 Основными задачами технической эксплуатации зданий являются:

— обеспечение работоспособности и безопасной эксплуатации строительных конструкций и инженерных систем зданий;

— обеспечение проектных режимов эксплуатации строительных конструкций и инженерных систем зданий (статических, силовых, тепловых и энергетических нагрузок, давления, напряжения, звукоизоляции);

— содержание помещений зданий и прилегающей к зданию территории в соответствии с установленными санитарно-гигиеническими и противопожарными правилами и нормами.

3.4 Система технического обслуживания, содержания и ремонта обеспечивает:

— контроль за техническим состоянием зданий путем проведения технических осмотров;

— профилактическое обслуживание, наладку, регулирование и текущий ремонт инженерных систем зданий;

— текущий ремонт помещений и строительных конструкций зданий, благоустройства и озеленения прилегающей территории в объемах и с периодичностью, обеспечивающих их исправное состояние и эффективную эксплуатацию;

— содержание в надлежащем санитарно-гигиеническом состоянии помещений зданий и прилегающей к зданию территории;

— подготовку помещений зданий, инженерных систем и внешнего благоустройства зданий к сезонной эксплуатации (в осенне-зимний и весенне-летний периоды года);

— проведение необходимых работ по устранению аварий;

— учет и контроль расхода топливно-энергетических ресурсов и воды, сервисное обслуживание приборов учета расхода тепла и воды.

3.5 Техническая эксплуатация зданий должна осуществляться в соответствии с проектной, исполнительной и эксплуатационной документацией, составляемой в установленном порядке. Перечень эксплуатационной документации приведен в приложении А СНБ 1.04.01.

3.6 Эксплуатационная и исполнительная документация должна корректироваться по мере изменения технического состояния зданий, переоценки основных фондов и проведения работ по ремонту, модернизации, реконструкции.

3.7 В процессе технической эксплуатации зданий следует руководствоваться:

— нормативными правовыми актами в сфере жилищного законодательства;

— нормативными правовыми актами по организации технической эксплуатации зданий;

— ТНПА системы противопожарного нормирования и стандартизации и безопасной эксплуатации электрического и газового оборудования;

— санитарно-гигиеническими нормами и правилами;

— нормативными требованиями, предусмотренными охранным обязательством в отношении зданий и сооружений, являющихся материальными недвижимыми историко-культурными ценностями;

— требованиями настоящего технического кодекса.

3.8 Не допускается в процессе эксплуатации:

— переоборудование и перепланировка зданий (помещений), ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций зданий, нарушению противопожарных норм и правил, нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного в нем оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов;

— перепланировка (в жилищном фонде) помещений, ухудшающая санитарно-гигиенические условия эксплуатации и проживания всех или отдельных граждан в многоквартирном жилом доме, либо квартиры.

3.9 Собственники, пользователи объектов строительства и наниматели помещений (в жилых зданиях) обязаны использовать помещения в соответствии с правилами содержания, утверждаемыми органами отраслевого управления или собственниками зданий с учетом их особенностей.

4 Требования к техническому состоянию и эксплуатации строительных конструкций зданий

В процессе эксплуатации зданий техническое состояние строительных конструкций должно соответствовать требованиям СНБ 1.04.01, настоящего технического кодекса и других действующих ТНПА.

4.1 Фундаменты и стены подвальных помещений

4.1.1 Фундаменты и стены подвальных помещений должны эксплуатироваться с соблюдением следующих требований:

— с прилегающей к зданию территории должен быть обеспечен отвод поверхностных вод;

— водоотводные лотки должны быть очищены от мусора и иметь по дну продольный уклон не менее 0,005;

— стенки приямков у подвальных окон должны быть на 15 см выше уровня тротуаров (отмостки);

— вводы инженерных коммуникаций в подвальные помещения через фундаменты и стены подвалов должны быть герметизированы и утеплены;

— течи трубопроводов, расположенных в подвальных помещениях, должны немедленно устраняться.

4.1.2 Не допускается в процессе эксплуатации:

— нарушение вертикальной и горизонтальной гидроизоляции фундаментов и стен подвальных помещений;

— производство земляных работ (устройство траншей, котлованов) в непосредственной близости от фундаментов без специального разрешения, выдаваемого в установленном порядке;

— посадка деревьев и кустарников с отступлением от требований 7.3.5;

— наличие просадок и разрушений отмостки.

4.2 Наружные стены

4.2.1 В процессе эксплуатации зданий необходимо соблюдать следующие требования:

— цоколь здания должен быть защищен от увлажнения грунтовыми водами и обрастания мхом (обеспечивается устройством гидроизоляции ниже уровня отмостки);

— парапеты и карнизы здания должны быть в исправном состоянии и иметь надежное крепление и покрытие с уклоном не менее 3 % в сторону внутреннего водостока (при организованном водостоке) и от стены (при наружном неорганизованном водостоке);

— все выступающие части фасадов (пояски, выступы, парапеты, оконные и балконные отливы) должны иметь металлическое покрытие из оцинкованной кровельной стали с выносом от стены не менее 50 мм или железнение поверхности; металлическое покрытие должно быть прочно закреплено, не иметь повреждений и коррозии, а железненная поверхность должна быть окрашена;

— отметки водосточных труб должны находиться на 20–40 см выше уровня тротуара;

— желоба, лотки, воронки и водосточные трубы должны быть выполнены как единая система водоотведения атмосферных осадков с соблюдением соответствующих требований;

— посадка деревьев должна осуществляться на расстоянии не менее 5 м от наружных стен здания до оси деревьев, а кустарников — не менее 2,5 м.

4.2.2 При эксплуатации крупнопанельных и крупноблочных зданий должны своевременно приниматься меры по устранению:

— трещин в швах и стыках элементов стены и разрушений материалов заполнения швов и стыков;

— коррозии стальных закладных деталей, обеспечивающих несущую способность и устойчивость конструкций здания;

— обнажения и недостаточной защиты арматуры в стеновых панелях;

— разрушения фактурного слоя и появления ржавых пятен на стенах.

4.2.3 В кирпичных, крупнопанельных и крупноблочных зданиях не допускается:

— деформация конструкций стен: отклонение конструкций от вертикальной оси здания, осадка конструкций, разрушение и выветривание стенового материала и т. д.;

— разрушение и повреждение наружной отделки стен, в том числе облицовочной плитки;

— отделка фасадов зданий паронепроницаемым материалом.

4.2.4 В зданиях с деревянными стенами не допускается:

— появление крена здания и выпучивания стен или простенков;

— просадка углов зданий;

— повреждение, малый уклон (менее 0,3) и неплотное прилегание к стенам сливов;

— увлажнение древесины и теплоизоляции конденсационной и грунтовой влагой;

— загнивание окладных венцов, нижней обвязки и нижних концов стоек каркаса, наружных углов, подоконных и верхних (под перекрытиями) участков стен;

— разрушение гидроизоляционного слоя между цоколем и стеной;

— разрушение материалов заполнения пазов брусчатых стен и стыков в щитовых зданиях.

4.2.5 Фасады зданий должны эксплуатироваться с соблюдением следующих требований:

— периодически должен осуществляться контроль за состоянием элементов балконов, лоджий и их ограждений. В случае аварийного состояния элементов балконов, лоджий и их ограждений следует закрывать и опломбировать выходы на них на период до приведения их в технически исправное состояние с устройством ограждений тротуаров или прилегающей к зданию территории, расположенных под аварийными балконами и лоджиями;

— в случаях обнаружения выпучивания поверхности наружной отделки стен, образования трещин в швах облицовочной плитки и угрозе их обрушения должны устанавливаться (в местах возможного падения) ограждения, выявляться места расположения слабо держащихся плиток и производиться их замена;

— фасады зданий, окрашенные перхлорвиниловыми красителями, должны промываться водой;

— растяжки для троллейбусных и трамвайных линий на зданиях, технические средства наружной рекламы должны устанавливаться только по согласованию с эксплуатационной организацией (собственником) здания и в соответствии с утвержденной в установленном порядке проектной документацией, с последующей приемкой по акту;

— на фасадах зданий должны размещаться домовые знаки по Правилам, утвержденным местными исполнительными и распорядительными органами.

4.3 Междуэтажные перекрытия

4.3.1 При эксплуатации междуэтажных перекрытий необходимо обеспечивать их несущую способность. Трещины и прогибы, превышающие нормативные требования, не допускаются.

4.3.2 Не допускается нарушение гидроизоляции, тепловой и звуковой изоляции и герметичности перекрытий над встроенными котельными и прачечными.

4.3.3 Железобетонные и деревянные перекрытия над встроенными котельными и прачечными должны проверяться на влаго- и воздухопроницаемость не реже 1 раза в три года.

При обнаружении повышенной влажности, загазованности и специфических запахов в помещениях, расположенных над ними, должны выполняться работы по герметизации междуэтажных перекрытий.

4.3.4 Работы по усилению перекрытий, устранению сверхнормативных прогибов перекрытий, герметизации междуэтажных перекрытий должны выполняться по проектной документации, согласованной в установленном порядке.

4.4 Полы

При эксплуатации полов следует соблюдать следующие требования:

— теплоизоляция цоколя и вентиляция технического подполья должна быть в технически исправном состоянии (во избежание появления домовых грибов);

— в дощатых полах должна быть обеспечена естественная вентиляция через вентиляционные решетки или щели в плинтусах;

— должны приниматься меры по предотвращению длительного воздействия влаги на конструкцию полов;

— защитно-отделочное покрытие пола должно периодически восстанавливаться.

4.5 Крыши

Крыши зданий, чердачные помещения, кровли и системы водостоков должны эксплуатироваться с соблюдением следующих требований:

— воздухообмен и температурно-влажностный режим чердачных помещений должен препятствовать конденсатообразованию и переохлаждению чердачных перекрытий и покрытий и соответствовать проектным данным;

— трубопроводы и стояки, расположенные в чердачных помещениях, должны иметь неповрежденную тепловую изоляцию;

— сопряжения водоприемных воронок с кровлей должны быть в исправном состоянии (не допускается засорение и обледенение воронок, а также протекание стыков водосточного стояка);

— антикоррозийные покрытия стальных деталей, находящихся в чердачных помещениях, должны восстанавливаться (через каждые три-четыре года);

— не допускать отслоений от основания, разрывов и пробоин, местных просадок, расслоений в швах и между полотнищами, вздутий, растрескивания покровного и защитного слоев в кровлях из рулонных материалов;

— мягкие кровли с износившимся защитным слоем должны покрываться защитными мастиками или окрасочными составами с алюминиевой пудрой (1 раз в пять лет);

— противогрибковая обработка деревянных конструкций должна производиться, как правило, 1 раз в 10 лет;

— стыки между элементами кровельного покрытия в кровлях из штучных материалов должны герметизироваться мастикой или уплотняться эластичным материалом;

— кровли и водосточные трубы из черной стали должны покрываться (за 2 раза) антикоррозийными составами не реже 1 раза в три-четыре года;

— необходимо контролировать натяжение болтов, хомутов и других металлических креплений в узловых соединениях деревянных несущих конструкций, а в случае необходимости должна производиться их замена;

— крыши должны очищаться от снега, не допуская образования снегового покрова толщиной более 30 см, с ограждением опасной зоны и вывешиванием на опасных участках соответствующих предупредительных надписей (при оттепелях, если наблюдается обледенение свесов и водоотводящих устройств, снег должен сбрасываться и при меньшей толщине снегового покрова);

— внутренние водостоки после завершения отопительного сезона должны ежегодно прочищаться через специально устроенные ревизии;

— огнезащитная обработка конструкций должна проводиться ежегодно или в соответствии с проектной документацией и ТНПА на применяемые материалы.

4.6 Окна и двери

4.6.1 Окна и двери должны быть исправными и эксплуатироваться с соблюдением следующих требований:

— изношенные герметизирующие и уплотняющие материалы остекления и притворов створок должны заменяться (не реже 1 раза в шесть лет);

— внутренние и наружные поверхности окон и входных дверей должны очищаться от загрязнения не менее 2 раз в год (весной и осенью);

— окраска деревянных оконных переплетов, дверных полотен и световых фонарей должна производиться не менее 1 раза в шесть лет;

— деревянные детали, соприкасающиеся с кирпичными и бетонными плоскостями, при замене и ремонте оконных и дверных блоков должны покрываться антисептиком.

4.6.2 Не допускается при эксплуатации:

— наличие зазоров в створах и притворах оконных створок и дверных полотен наружных дверей более 1 мм;

— промерзание филенок балконных дверей;

— скопление конденсата в межрамном пространстве (проникание атмосферной влаги через заполнения оконных проемов);

— отсутствие или загрязнение отверстий в оконных коробках для отвода наружу конденсата, образующегося в межрамном пространстве;

— уклон ниже нормативного или отсутствие заделки краев оконных сливов.

4.7 Печи

4.7.1 При эксплуатации печей не допускается: наличие трещин, щелей вокруг разделки и выпадения кирпичей, плохой тяги, перегревания и разрушения топливной камеры и дымоходов, повреждений топочной арматуры и ослабление ее в кладке, разрушений боровов и оголовков труб, обледенения оголовков дымоходов газовых труб.

4.7.2 Печи должны эксплуатироваться с учетом следующих требований:

— перед началом отопительного сезона печи должны быть проверены и отремонтированы (неисправные печи и отопительные устройства к эксплуатации не допускаются);

— эксплуатация печей (отопительных устройств) допускается при выполнении требований норм пожарной безопасности по печному отоплению;

— неисправности печей, вызывающие нарушение противопожарных требований, должны устраняться немедленно;

— очистка сажи дымоходов и дымовых труб комнатных печей должна производиться перед началом и в течение отопительного сезона через каждые два месяца;

— следует проверять наличие тяги.

4.7.3 Не допускается:

— пользоваться неисправными печами и очагами;

— использовать вентиляционные каналы в качестве дымоходов;

— крепить к дымовым трубам антенны радиоприемников и телевизоров;

— устраивать отверстия для прочистки в дымовых трубах, проходящих в пределах чердака;

— хранить и сушить дрова, уголь и прочие горючие материалы на отопительных приборах, а также складировать топливо около топок печей;

— применять для растопки печей и очагов легко воспламеняющиеся жидкости;

— топить печь непрерывно более 3 ч;

— пользоваться временными печами без разрешения эксплуатационной организации.

5 Требования к техническому состоянию и эксплуатации инженерных систем

5.1 Общие положения

5.1.1 В процессе эксплуатации зданий техническое состояние инженерных систем должно соответствовать требованиям СНБ 1.04.01, настоящего технического кодекса и других действующих ТНПА.

5.1.2 Изменения в инженерных системах здания должны производиться только после получения соответствующего разрешения по разработанной проектной документации, утвержденной в установленном порядке, с последующим внесением изменений в исполнительную и эксплуатационную документацию.

5.1.3 В случаях необходимости плановых отключений внутренних инженерных систем для ремонта, испытаний, промывки и т. д. эксплуатационная организация должна не позднее чем за двое суток оповестить об этом собственников, пользователей и арендаторов помещений с указанием причин и сроков отключения, а также подрядную организацию, выполняющую работы.

5.1.4 Ежегодно должны осуществляться мероприятия, связанные с подготовкой к эксплуатации в осенне-зимний период внутренних систем теплоснабжения в соответствии с «Правилами подготовки и проведения осенне-зимнего периода энергоснабжающими организациями и потребителями тепловой энергии в Республике Беларусь» [1].

Проверка надежности систем теплоснабжения потребителей тепловой энергии должна производиться в соответствии с [1] не позднее 15 октября текущего года с оформлением акта готовности по форме приложения 4 [1].

На основании акта проверки готовности к работе в осеннее-зимний период потребителю тепловой энергии выдается паспорт по форме приложения 5 [1], который подлежит регистрации в органе Государственного энергетического надзора.

5.2 Отопление

5.2.1 Система отопления зданий должна эксплуатироваться с соблюдением следующих требований:

— контрольно-измерительные приборы, регулирующая и запорная арматура должны быть в исправном состоянии;

— тепловая изоляция трубопроводов в неотапливаемых помещениях должна быть не поврежденной.

5.2.2 Тепловые пункты должны обеспечивать необходимые расходы теплоносителя и установленный режим работы систем отопления и горячего водоснабжения.

5.2.3 Помещения тепловых пунктов должны иметь:

— освещение и параметры температурно-влажностного режима эксплуатации согласно проектной документации;

— исправную переговорную связь с объединенной диспетчерской системой или городской телефон;

— приямки, закрытые сверху решетками для обеспечения безопасной эксплуатации;

— приточно-вытяжную вентиляцию в исправном техническом состоянии (при ее наличии).

5.2.4 Тепловые пункты должны быть обеспечены схемами систем теплоснабжения (от ЦТП или магистральных сетей) и правилами по их использованию при испытаниях, наполнении, подпитке и спуске воды из систем отопления, а также исправной диспетчерской связью.

5.2.5 Тепловые пункты должны быть защищены от несанкционированного доступа посторонних лиц.

5.2.6 Системы теплоснабжения и тепловые пункты должны обслуживаться аттестованным в установленном порядке персоналом.

5.2.7 Обслуживающий персонал должен осуществлять контроль за работой систем отопления в течение отопительного сезона с занесением данных в журнал теплового узла, своевременно устранять неисправности и причины, вызывающие недогрев или перерасход тепловой энергии. Обнаруженные неисправности должны регистрироваться в сменном журнале с последующей отметкой даты их устранения, вида выполненных работ и фамилий работников, проводивших ремонт.

5.3 Горячее водоснабжение

5.3.1 Система горячего водоснабжения должна эксплуатироваться с соблюдением следующих требований:

— трубопроводы и их соединения, стояки, подводки к арматуре должны быть герметичны и не иметь утечек;

— водоразборная арматура, пожарные краны, запорно-регулирующая арматура оборудования и трубопроводов должны быть технически исправны;

— температура и качество воды, подаваемой потребителям, должны соответствовать проектным параметрам;

— уровень шума от работы системы горячего водоснабжения не должен превышать установленного санитарными нормами и правилами.

5.3.2 Для уменьшения уровня шума от работы системы горячего водоснабжения необходимо:

— устранять причины шумообразования (производить балансировку насосов, двигателей, закреплять клапаны и прокладки в арматуре и т. д.);

— выполнять звукоизоляцию и виброизоляцию трубопроводов, насосных агрегатов, арматуры (путем установки прокладок, гибких вставок, амортизаторов) и помещений, в которых они установлены.

5.3.3 Теплообменники горячего водоснабжения в индивидуальном тепловом пункте должны быть укомплектованы контрольно-измерительными приборами и обязательно оборудованы регуляторами температуры для предотвращения повышения температуры подогреваемой воды.

Действие автоматических регуляторов температуры и давления следует проверять не реже 1 раза в месяц (в случае частого попадания в регуляторы посторонних предметов необходимо установить на подводящих трубопроводах фильтры).

5.4 Холодное водоснабжение

5.4.1 Система холодного водоснабжения в процессе эксплуатации должна обеспечивать бесперебойную подачу воды к санитарно-техническим приборам, водоразборной арматуре, технологическому оборудованию, пожарным кранам. Качество воды должно соответствовать требованиям санитарных норм и правил.

5.4.2 Система холодного водоснабжения при эксплуатации не должна создавать сверхнормативных шумов и вибрации.

5.4.3 Трубопроводы системы холодного водоснабжения и их соединения должны быть герметичны, защищены от конденсационной влаги и не иметь коррозии.

5.4.4 Помещение водомерного узла здания должно иметь освещение, параметры температурно-влажностного режима и приточно-вытяжную вентиляцию согласно проектной документации, поддерживаться в чистоте и быть доступным для осмотра и снятия показания водомера.

5.4.5 Запрещается вход в помещение водомерного узла посторонних лиц.

5.5 Канализация

5.5.1 Система канализации должна эксплуатироваться с соблюдением следующих требований:

— трубопроводы и их соединения должны быть герметичны;

— гидравлические затворы санитарных приборов не должны иметь дефектов;

— санитарные приборы, ревизии, прочистки и трапы, арматура должны быть технически исправны.

5.5.2 Не допускается эксплуатация систем канализации зданий в случаях:

— отсутствия или установленных негерметичных крышек ревизий и прочисток;

— отсутствия или неисправности вентиляции канализационной сети;
— ослаблений уплотнения стыков (раструбов) труб;
— наличия пробоин и трещин в трубопроводах и гидравлических затворах (сифонах);
— образование контруклонов трубопроводов;
— просадки канализационных трубопроводов и выпусков в дворовую канализационную сеть;
— образования конденсата на поверхности трубопроводов канализации;
— обмерзания оголовков канализационных вытяжек.

5.6 Газоснабжение

5.6.1 Техническая эксплуатация систем газоснабжения зданий должна осуществляться эксплуатационными специализированными организациями газового хозяйства в соответствии с Правилами технической безопасности в области газоснабжения Республики Беларусь с соблюдением следующих требований:

— технические коридоры, подвалы зданий и другие помещения, где проложены газопроводы, должны быть доступны для обслуживания персоналом круглосуточно и защищены от несанкционированного доступа посторонних лиц;

— устройство систем газоснабжения, установка дополнительных и переустановка имеющихся газовых приборов, ремонт дымоходов от газового оборудования должны производиться только специализированными организациями в установленном порядке с разрешения органов надзора газового хозяйства.

5.6.2 Эксплуатация систем газоснабжения зданий, осуществляемая эксплуатационными организациями, включает:

— осмотры технического состояния внутридомовых систем газоснабжения и принятие мер по устранению выявленных неисправностей;

— содержание в технически исправном состоянии вентиляционных каналов и дымоходов от газового оборудования, обеспечение их герметичности и наличия тяги;

— содержание в технически исправном состоянии помещений, где установлено газовое оборудование;

— обеспечение надежной герметизации газовых вводов здания;

— проведение в зимнее время года осмотров дымоходов (не реже 1 раза в месяц) на отсутствие увлажнения и обмерзания с целью предотвращения закупорки устьев дымоходов;

— проверку систем электроснабжения в подвалах и других помещениях, где имеются газопроводы и оборудование, работающее на газе, на соответствие нормативным требованиям;

— проведение предприятием газового хозяйства ежегодных ревизий систем газоснабжения и газовых приборов;

— контроль за соблюдением пользователями газовых приборов правил их эксплуатации.

5.6.3 Техническое обслуживание систем газоснабжения зданий специализированными организациями газового хозяйства осуществляется в соответствии с нормативными документами концерна «Белтопгаз».

5.6.4 После каждого ремонта дымоходы и вентиляционные каналы должны проверяться и прочищаться независимо от срока предыдущей их проверки.

5.7 Электроснабжение

5.7.1 Электроустановки зданий в процессе эксплуатации должны соответствовать требованиям проектной документации, ГОСТ 30331.1 и «Правилам устройства электроустановок».

5.7.2 Электрооборудование зданий, средства автоматизации, элементы молниезащиты, противопожарные устройства, внутридомовые электросети и иные устройства должны эксплуатироваться в соответствии с «Правилами технической эксплуатации электроустановок потребителем» и соответствующими инструкциями и обеспечивать:

— безаварийную работу силовых и осветительных установок и средств автоматизации;

— запроектированные значения освещенности вспомогательных помещений здания;

— бесперебойную работу систем автоматического управления электрооборудования (насосов, освещения подъездов и лестничных клеток и т. п.).

5.7.3 Эксплуатация помещений электрощитовой и вводно-распределительных устройств должна осуществляться с соблюдением следующих требований:

— на окнах помещения электрощитовой должны быть металлические решетки, дверь должна быть исправна, выполнена из металлических конструкций и закрыта на замок, ключ от которой должен выдаваться обслуживающему персоналу под расписку;

— помещения должны быть оборудованы естественной вентиляций и электрическим освещением;

— температура в помещениях должна поддерживаться не ниже +5 °С.

5.7.4 Электрооборудование или участок сети в случае выявления неисправности (дефектов), угрожающей целостности электрооборудования или системы внешнего электроснабжения, безопасности людей, пожарной безопасности, должны немедленно отключаться (до устранения неисправности).

5.7.5 Сведения об авариях, связанных с отключением питающих линий, о поражениях людей электрическим током и неисправностях в работе оборудования, принадлежащего энергоснабжающей организации, находящегося в помещении и на территории эксплуатационной организации, должны немедленно передаваться в энергоснабжающую организацию.

5.7.6 Все работы по устранению неисправностей оборудования должны записываться в специальном оперативном журнале.

5.7.7 При подготовке зданий к эксплуатации в осеннее-зимний период должно проверяться состояние и соответствие проектной документации групповых и распределительных щитков, электропроводки, осветительной арматуры, выключателей, автоматических выключателей, электросчетчиков дежурного освещения, заземляющей или зануляющей проводки.

5.7.8 Ответственность за техническое состояние и эксплуатацию электрической проводки и электрооборудования в жилых помещениях, а также за технику безопасности при использовании электрической энергии возлагается на собственников и нанимателей жилых помещений.

5.8 Вентиляция

5.8.1 Система вентиляции должна эксплуатироваться с соблюдением следующих требований:

— вентиляционные каналы и воздуховоды должны быть в технически исправном состоянии;

— к вытяжным и приточным устройствам должен быть обеспечен свободный доступ обслуживающего персонала;

— вытяжные шахты вентиляции с естественным побуждением, устраиваемые на каждую секцию здания, должны иметь зонты, дефлекторы и предохранительные решетки;

— снизу общей сборной шахты (при отсутствии зонта или дефлектора) должен устанавливаться поддон. Поддон, выполненный из черного металла, должен иметь антикоррозионное покрытие и быть герметичен, а под поддон должен быть уложен пергамин или другой водостойкий материал;

— антикоррозийная окраска вытяжных шахт, труб, поддона и дефлекторов должна производиться на реже 1 раза в три года;

— каналы и шахты в неотапливаемых помещениях, на стенках которых во время сильных морозов выпадает конденсат, должны быть дополнительно утеплены эффективным биостойким и несгораемым утеплителем;

— пылеуборка и дезинфекция чердачных помещений должна производиться не реже 1 раза в год, а вентиляционных каналов — не реже 1 раза в три года;

— неплотности в вентиляционных шахтах и каналах, неисправности зонта над шахтой, а также засоры в каналах должны устраняться в сжатые сроки;

— техническое обслуживание систем противопожарной защиты должно проводиться согласно действующим ТНПА.

5.8.2 Теплые чердаки, используемые в качестве камеры статического разрежения вентиляционных систем, должны быть герметичны и иметь:

— герметичные ограждающие конструкции (стены, перекрытия, покрытия) без трещин в конструкциях и неисправностей стыковых соединений;

— входные двери в чердачное помещение с устройством контроля или автоматического открывания и закрывания из диспетчерского пункта (при их наличии);

— постоянно закрытые межсекционные двери с запорами или с фальцевыми защелками.

5.8.3 Не допускается в подсобных (жилых) помещениях заклеивать вытяжные вентиляционные решетки или закрывать их предметами домашнего обихода.

5.9 Мусоропроводы

5.9.1 Мусоропроводы должны эксплуатироваться в соответствии с санитарными нормами и правилами и с учетом следующих требований:

— профилактическая очистка от грязи бункера и приемных клапанов должна проводиться не реже 1 раза в месяц;

— засоры стволов мусоропроводов должны устраняться немедленно;

— переносные мусоросборники внутри и снаружи должны очищаться ежедневно;

— мусороприемные камеры должны ежедневно очищаться от мусора и промываться или вывозиться в соответствии с графиками;

— вентиляция мусоропроводов должна проверяться ежемесячно;

— помещение камеры и ее оборудование, ствол, загрузочные клапаны должны подвергаться дезинфекции и дератизации.

5.9.2 Запрещается:

— загружать в мусоропровод крупногабаритные предметы, требующие усилий при их загрузке в ковш клапана, горящие и тлеющие предметы, взрывоопасные и легко воспламеняющиеся вещества и жидкости;

— загромождать проезд к камере мусоропровода, а также к контейнерам.

5.10 Лифты

5.10.1 Лифты должны обеспечивать безаварийное и безопасное перемещение пассажиров и грузов в зданиях в течение всего срока эксплуатации (за исключением остановок для проведения технического обслуживания и ремонта).

5.10.2 Все работы по содержанию, обслуживанию и техническому надзору за лифтами должны производиться специализированной организацией в соответствии с «Правилами устройства и безопасной эксплуатации лифтов» (ПУБЭЛ) и инструкциями по эксплуатации заводов-изготовителей.

5.10.3 За работой лифта должен быть организован диспетчерский контроль, который должен обеспечивать:

— световую и звуковую сигнализацию из кабины и машинного помещения о вызове оператора (диспетчера) на двустороннюю переговорную связь;

— двустороннюю переговорную связь между диспетчерским пунктом и кабиной лифта, а также машинным отделением;

— световую сигнализацию о наличии в кабине пассажира (для пассажирских лифтов с ручным закрыванием дверей кабины);

— световую или звуковую сигнализацию о нажатии кнопки «Стоп» в кабине пассажирского лифта;

— световую сигнализацию об открытии дверей шахты, машинного и блочного помещений.

Исправность оборудования и средств диспетчерского контроля проверяется с пульта управления и из кабины с посадочной площадки лифта.

5.10.4 В кабине лифта должна быть вывешена табличка с указанием:

— наименования лифта (по назначению);

— грузоподъемности (с указанием допустимого числа пассажиров);

— регистрационного номера;

— номера телефона для связи с обслуживающим персоналом или с аварийной службой.

Подход к машинному помещению лифта должен быть свободным и освещенным.

На двери машинного помещения должна быть надпись: «Машинное помещение лифта. Посторонним вход запрещен».

5.10.5 Специализированная организация по техническому обслуживанию и ремонту лифтов обязана:

— регулярно производить осмотры, составлять графики технического обслуживания и ремонта лифтового оборудования и согласовывать их с заказчиком;

— проводить техническое обслуживание и все виды ремонтов лифтов в соответствии с ПУБЭЛ;

— производить аварийный ремонт лифтов, возникший в результате нарушения правил эксплуатации со стороны заказчика или умышленной порчи лифтов.

5.11 Объединенные диспетчерские системы

Объединенные диспетчерские системы (ОДС) должны создаваться в целях централизованного диспетчерского контроля и управления параметрами и режимами работы внутренних инженерных систем. ОДС должны соответствовать проектной документации и обеспечивать:

— круглосуточный автоматический дистанционный контроль параметров коммунальных услуг, режимов и состояния работы инженерного оборудования и инженерных систем зданий микрорайонов (лифтов, оборудования элеваторных узлов, тепловых пунктов, котельных, насосных установок, си-

стем холодного водоснабжения, систем дымоудаления, датчиков затопляемости подвалов и технических подполий, датчиков загазованности подвалов здания и коллекторов);

— громкоговорящую (двустороннюю) связь с абонентами (кабинами лифтов, служебными помещениями организаций, осуществляющих техническое обслуживание);

— дистанционное управление и контроль за работой систем дежурного освещения;

— контроль за состоянием (открыванием) дверей подъездов, технических помещений (машинных и блочных помещений лифтов), чердаков, подвалов и т. д.;

— оперативное устранение выявленных неисправностей и аварийных повреждений инженерного оборудования;

— сбор и регистрацию заявок о неисправностях инженерного оборудования;

— немедленную передачу информации об авариях в системах инженерного оборудования специализированным предприятиям городского хозяйства.

5.12 Оборудование радио-, телевизионной и мобильной телефонной связи

5.12.1 Оборудование базовых станций мобильной телефонной связи, установка радио-, телевизионных и спутниковых антенн на фасадах зданий, крышах и балконах, должны производиться только по проектной документации, утвержденной в установленном порядке.

5.12.2 Установка и подключение абонентов к телевизионной антенне должны производиться специалистами телевизионных служб по заявкам пользователей.

5.12.3 В процессе технического обслуживания оборудования радио-, телевизионных антенн, оборудования базовых станций мобильной телефонной связи требуется соблюдение следующих требований:

— осуществление наблюдений за сохранностью устройств и оборудования радиотрансляционной сети с незамедлительным сообщением в предприятия связи о всех обнаруженных недостатках;

— своевременный ремонт частей зданий, используемых для крепления устройств и оборудования радиотрансляционной сети (несущих балок и др.);

— обеспечение беспрепятственного (по предварительному предупреждению) допуска работников предприятий связи на крыши и в чердачные помещения;

— обеспечение безопасных подходов и выходов на крыши к антенно-мачтовым сооружениям через чердачные помещения, слуховые окна, люки;

— установку антенн мобильной связи, оборудование помещений базовых станций следует производить по согласованию с органами государственного надзора в установленном порядке, собственником, пользователем здания и организацией, эксплуатирующей здание.

6 Техническое обслуживание зданий

6.1 Техническое обслуживание зданий должно осуществляться в соответствии с планами-графиками, разрабатываемыми на основе осеннего осмотра и уточняемыми по результатам весеннего осмотра, с учетом сведений диспетчерских служб о неисправностях систем и оборудования, нарушении параметров и режимов эксплуатации зданий.

6.2 В жилых зданиях кроме централизованного управления техническим состоянием инженерных систем и оборудования диспетчерские службы должны принимать заявки от населения на устранение неисправностей.

Заявки должны рассматриваться в день поступления и устраняться, как правило, не позднее чем на следующий день.

Для устранения неисправностей и аварий, возникающих в ночное время, выходные и праздничные дни, как правило, должны создаваться аварийно-технические службы.

6.3 В случаях невозможности оперативного устранения неисправностей, связанных с угрозой безопасности, повреждения имущества, эксплуатационные организации обязаны:

— принять неотложные меры по предотвращению угрозы обрушения конструктивных элементов (устройством временных креплений), затопления нижележащих этажей (перекрытием систем отопления, водоснабжения с одновременным обеспечением потребителей водой в переносных емкостях по установленному графику, устройством заглушек и др.);

— проинформировать заинтересованных лиц о принятых решениях и планируемых сроках устранения неисправностей.

6.4 В процессе всего времени эксплуатации должны систематически проводиться технические осмотры зданий. Целью осмотров является своевременное выявление дефектов зданий, установление возможных причин их возникновения и выработка мер по их устранению. В ходе осмотров осуществляется контроль за использованием и содержанием помещений, устранением мелких неисправностей, которые могут быть устранены в течение времени, отводимого на осмотры.

6.5 В зависимости от назначения технические осмотры зданий подразделяются на плановые и неплановые.

6.6 Плановые осмотры зданий подразделяются на:

— общие (осенние и весенние), в ходе которых проводится осмотр зданий в целом, включая строительные конструкции, внутренние инженерные системы и благоустройство придомовой территории;

— частичные (очередные и внеочередные) осмотры, при проведении которых проводится осмотр отдельных строительных конструкций и видов инженерных систем.

Перечень основных видов работ по техническому обслуживанию общественных зданий, вспомогательных и нежилых помещений жилых зданий, выполняемых при проведении осмотров, приведен в приложении А.

6.7 Общие осмотры зданий должны проводиться 2 раза в год: весной и осенью.

Весенние осмотры должны проводиться после освобождения кровли и конструкций зданий от снега и установления положительных температур наружного воздуха.

Осенние осмотры должны проводиться после выполнения работ по подготовке к зиме до наступления отопительного сезона.

6.8 Рекомендуемая периодичность проведения осмотров элементов и помещений зданий приведена в приложении Б.

Календарные сроки общих и частичных осмотров зданий устанавливаются собственником, руководителем эксплуатационной организации (юридическим лицом).

6.9 Внеочередные (неплановые) осмотры должны проводиться:

— после ливней, ураганных ветров, обильных снегопадов, наводнений и других явлений стихийного характера, создающих угрозу повреждения строительных конструкций и инженерных систем зданий;

— при выявлении деформаций конструкций и повреждений инженерного оборудования, нарушающих условия нормальной эксплуатации.

6.10 Общие осмотры зданий должны проводиться комиссиями. Состав комиссий установлен СНБ 1.04.01.

В состав комиссии по проведению технического осмотра жилых домов организаций граждан-застройщиков (жилищно-строительных кооперативов (ЖСК), товариществ собственников и коллективов индивидуальных застройщиков (КИЗ)) должны включаться представители этих организаций.

При проведении технического осмотра зданий, являющихся историко-культурными ценностями, в состав комиссии должен включаться региональный представитель Департамента по охране историко-культурного наследия и реставрации.

При проведении технического осмотра зданий социально-культурного назначения в состав комиссии включается главный инженер (инженер по эксплуатации, комендант и т. д.) организации или предприятия, на которого возложена ответственность за организацию технической эксплуатации здания. При необходимости в состав комиссии могут включаться специалисты экспертных и иных организаций.

Результаты осмотров технического состояния зданий должны оформляться актами, формы которых приведены в приложениях В и Г.

6.11 Частичные плановые осмотры строительных конструкций и внутренних инженерных систем должны проводиться в зависимости от конструктивных особенностей здания и технического состояния его элементов работниками специализированных служб, обеспечивающих их техническое обслуживание и ремонт, но не реже 1 раза в год.

6.12 Особое внимание в процессе технических осмотров должно быть уделено зданиям, строительным конструкциям и внутренним инженерным системам (оборудованию) эксплуатируемых зданий, имеющих физический износ 60 % и более.

6.13 При получении информации о дефектах, деформациях конструкций, неисправностях инженерных систем, которые могут привести к снижению несущей способности конструкций или нарушению нормальной работы инженерных систем, они должны устраняться в сроки согласно приложению Д.

6.14 Результаты осмотров (общих, частичных, внеочередных) должны отражаться в специальных документах по учету технического состояния зданий (журнал технической эксплуатации здания, технический паспорт), в которых должна содержаться оценка технического состояния зданий, строитель-

ных конструкций и инженерных систем, перечень выявленных неисправностей и мест их нахождения, указаны возможные причины возникновения неисправностей, а также сведения о выполненных ремонтных работах.

6.15 Эксплуатационная организация в месячный срок по итогам осеннего осмотра должна:

— составить планы текущего ремонта на следующий год;

— определить объекты и элементы здания, требующие капитального ремонта;

— проверить готовность каждого здания к эксплуатации в зимних условиях;

— выдать рекомендации собственникам, пользователям и нанимателям помещений (в жилищном фонде) по выполнению за свой счет внутриквартирных ремонтных работ согласно приложению Е.

6.16 По итогам проведения весеннего осмотра эксплуатационная организация должна уточнить перечень ремонтных работ, необходимых для подготовки зданий и инженерных систем к эксплуатации в зимний период, и их объемы.

7 Содержание помещений и прилегающей к зданию территории

7.1 Общие положения

7.1.1 Работы по содержанию помещений и прилегающей к зданию территории включают:

— обеспечение параметров микроклимата помещений (температуры, влажности, скорости движения и чистоты воздуха);

— обеспечение санитарных норм содержания помещений здания;

— обеспечение выполнения требований ТНПА системы противопожарного нормирования и стандартизации;

— санитарную обработку (дератизацию, дезинфекцию и дезинсекцию);

— виды работ, приведенные в приложении Ж.

7.1.2 Работы по содержанию помещений и прилегающей к зданию территории должны выполняться по планам-графикам, составляемым с учетом особенностей их технической эксплуатации.

7.2 Подвальные помещения и технические подполья

7.2.1 Подвальные помещения и технические подполья должны содержаться с соблюдением следующих требований:

— температурно-влажностный режим должен препятствовать выпадению конденсата на поверхности ограждающих конструкций (температура воздуха должна быть не ниже +5 °С);

— вводы инженерных коммуникаций в подвальные помещения и технические подполья через фундаменты и стены должны быть герметизированы и утеплены;

— входные двери должны быть усиленными и выполняться из стальных конструкций, утеплены и иметь плотный притвор по периметру коробки, а также должны быть закрыты на замок;

— доступ к транзитным инженерным коммуникациям, проходящим через подвальные помещения, для их технического обслуживания должен быть обеспечен представителям организаций, осуществляющим их техническое обслуживание, в любое время суток по предварительному предупреждению;

— на все технологические отверстия технического подполья должны быть установлены сетки с размером ячейки 0,5 см для защиты от проникновения животных, птиц и грызунов, а на зимний период они должны закрываться (картоном, фанерой и т. п.);

— складские помещения и хозяйственные сараи должны содержаться соответствующими собственниками, пользователями объектов строительства и нанимателями жилых помещений (в жилых зданиях) с учетом санитарных и противопожарных требований;

— регулярно проветриваться в течение всего года с помощью вытяжных каналов, вентиляционных отверстий в окнах и цоколе или других устройств при обеспечении не менее однократного воздухообмена;

— окна с приямками должны быть в исправном состоянии;

— иметь в любое время суток естественное или искусственное (от источника электроэнергии) освещение.

7.2.2 Эксплуатационная организация должна принимать меры по недопущению подтопления подвальных помещений, технических подполий, водомерных и тепловых узлов:

— грунтовыми водами (в случаях повреждения гидроизоляции стен фундаментов, отсутствия или засоренности дренажных систем);

— атмосферными водами (в случаях нарушения целостности ограждающих конструкций, повреждения или недостаточной ширине отмосток, отсутствия или неисправности лотков выпуска водоотводящих устройств с кровли здания, при контруклоне поверхности прилегающего участка (в сторону здания));

— стоками и водами (в случаях неисправных трубопроводов и запорной арматуры).

При подтоплении подвальных помещений и технических подполий должны быть приняты меры по выяснению причин его появления и принятию мер по устранению неисправностей.

7.3 Чердачные помещения

7.3.1 Чердачные помещения должны содержаться с соблюдением следующих требований:

— температурно-влажностный режим должен препятствовать выпадению конденсата на поверхности ограждающих конструкций;

— трубопроводы инженерных систем, расположенных в чердачных помещениях, должны быть в технически исправном состоянии;

— вытяжные трубы канализационных стояков должны быть выведены выше кровли;

— входные двери или люки для выхода на кровлю должны быть усиленными и выполняться из стальных конструкций, утеплены и закрыты на замок;

— чердачные помещения должны иметь ходовые доски и приставные лестницы для выхода на чердак, крышу.

Чердачные помещения с холодным чердаком должны быть оборудованы вентиляцией, осуществляемой через слуховые окна, оборудованной жалюзийными решетками, вытяжными шахтами или вентиляционными прикарнизными и приконьковыми отверстиями (продухами), затянутыми сетками.

Температура воздуха в помещениях с холодным чердаком должна быть выше температуры наружного воздуха не более чем на 4 °С; при разнице температур более 4 °С должны быть приняты меры по устранению источников избыточного тепла и устранению неисправностей вентиляции.

7.3.2 В чердачных помещениях не допускается:

— образование наледей, сосулек и конденсата на поверхностях строительных конструкций и инженерных систем;

— загнивание деревянных элементов строительных конструкций (признаков нарушения температурно-влажностного режима чердачного помещения).

7.3.3 Запрещается:

— использование чердачных помещений не по назначению (для складирования материалов, сушки белья, устройства мастерских и т. д.);

— допуск посторонних лиц.

7.4 Прилегающая к зданию территория

7.4.1 Прилегающая к зданию территория должна быть благоустроена, озеленена, оборудована инженерно-техническими устройствами для полива зеленых насаждений, проездов и тротуаров, иметь электрическое освещение. Для проездов и пешеходных дорожек необходимо предусматривать твердое покрытие.

7.4.2 Содержание прилегающей к зданию территории включает:

— поддержание в технически исправном состоянии элементов благоустройства (пешеходных дорожек, проездов, мест отдыха, игровых и хозяйственных площадок и малых архитектурных форм), озеленения (газонов, клумб, кустарников и деревьев с посадкой и сносом аварийных), открытых водоотводов, ливневой канализации до места подключения в общегородской коллектор и встроенно-пристроенных общественных туалетов;

— вывоз отходов (мусора, нечистот) по договору с организациями по очистке и контроль за выполнением графика удаления отходов;

— ежедневную санитарную уборку и очистку территории и систематическое наблюдение за ее санитарным состоянием;

— установку на обслуживаемой территории урн, сборников для твердых отходов, а в некализованных домовладениях, кроме того, — сборников для жидких отходов;

— оборудование площадки под мусоросборники с водонепроницаемым покрытием.

7.4.3 Зимняя уборка прилегающей к зданию территории не должна препятствовать движению пешеходов и транспорта и включает:

— уборку снега с проездов и тротуаров и пешеходных зон;

— очистку крыш зданий;

— вывоз снега и снежно-ледяных образований;

— противогололедную обработку тротуаров и проездов.

Летняя уборка прилегающей к зданию территории включает:

— уборку мусора;

— поливку территории для уменьшения пылеобразования и увлажнения воздуха.

7.4.4 Механизированная уборка и очистка улиц, тротуаров и дворов должна производиться в часы, установленные местными исполнительными и распорядительными органами в зависимости от климатических условий, времени года и с учетом интенсивности пешеходного движения.

7.4.5 Запрещается:

— производить пересадку или вырубку деревьев и кустарников, в том числе сухостойных и больных, без соответствующего разрешения;

— осуществлять посадку деревьев ближе чем 6–8 м от здания;

— складировать тару, строительные материалы, дрова и т. п. вне территории, отведенной для этих целей;

— парковать автотранспорт на дворовых территориях в радиусе 10 м от мусоросборников, на газонах, в скверах, на детских площадках, тротуарах и в других неорганизованных для этих целей местах;

— оставлять автотранспорт на дворовых территориях на длительный период, а также в местах, препятствующих проезду специального транспорта, пожарных машин, машин скорой помощи, вывозу мусора, уборке снега;

— осуществлять мойку автотранспорта во дворах, на улицах и в других местах общего пользования;

— выгуливать собак на дворовых территориях, детских площадках, на газонах, в зеленых зонах, парках, скверах, за исключением специально отведенных площадок;

— сжигать листья, мусор и все виды отходов на территории города.

8 Текущий ремонт

8.1 Текущий ремонт строительных конструкций и внутренних инженерных систем проводится с целью предотвращения дальнейшего интенсивного износа, восстановления исправности и устранения незначительных повреждений конструкций и инженерных систем зданий.

8.2 Текущий ремонт здания проводится по планам-графикам, утвержденным собственником, пользователем или нанимателем.

8.3 Опись ремонтных работ на каждое здание включается в годовой план текущего ремонта.

8.4 Периодичность текущего ремонта зданий принимается с учетом технического состояния строительных конструкций и инженерных систем.

8.5 Перечень работ, выполняемых при текущем ремонте зданий, принимается в соответствии с СНБ 1.04.02.

8.6 При выполнении работ по текущему ремонту проектная документация должна включать:

— дефектный акт;

— опись работ (смету);

— ведомость расхода материалов;

— необходимые рабочие чертежи.

8.7 Выполненный текущий ремонт зданий подлежит приемке комиссией в составе собственника, пользователя объекта строительства, нанимателя или уполномоченного ими лица, представителей эксплуатационной организации, производителя работ (при выполнении работ собственными силами), подрядчика (при выполнении работ подрядным способом), ЖСК, товариществ собственников, КИЗ и т. д., регионального представителя Департамента по охране историко-культурного наследия и реставрации (для зданий, являющихся историко-культурными ценностями).

9 Капитальный ремонт

9.1 Капитальный ремонт зданий проводится с целью восстановления основных физико-технических, эстетических и потребительских качеств зданий, утраченных в процессе эксплуатации.

9.2 Сроки проведения капитального ремонта зданий определяются с учетом результатов технических осмотров, оценки технического состояния зданий специализированными организациями. Минимальная продолжительность эффективной эксплуатации жилых и общественных зданий приве-

дена в приложении К, минимальная продолжительность эффективной эксплуатации строительных конструкций и инженерных систем приведена в приложении Л.

9.3 Капитальный ремонт зданий, являющихся историко-культурными ценностями, должен осуществляться с разрешения Департамента по охране историко-культурного наследия и реставрации (кроме тех видов работ, которые оговорены в тексте охранного обязательства и могут проводиться без разрешения Департамента).

9.4 Одновременно с капитальным ремонтом зданий по решению заказчика может проводиться их модернизация (дооснащение недостающими системами инженерного оборудования, перепланировка помещений, замена отдельных строительных конструкций и инженерных систем и др.).

9.5 Замена строительных конструкций и инженерных систем при капитальном ремонте зданий должна производиться при их значительном износе, но не ранее минимальных сроков их эффективной эксплуатации согласно приложения Л. Замена их до истечения указанных сроков должна производиться при наличии соответствующего обоснования.

9.6 При капитальном ремонте жилых зданий за счет средств, предназначенных на капитальный ремонт жилищного фонда, в состав работ должны в обязательном порядке включаться работы по восстановлению внутренней отделки квартир, поврежденной: при ремонте ограждающих конструкций и инженерных систем здания; в связи с нарушением температурно-влажностного режима эксплуатации здания по причинам, не зависящим от проживающих (протекание кровли, промерзание стен и др.).

9.7 Порядок разработки проектной документации объектов капитального ремонта и объемы ремонтных работ определяются в установленном порядке.

9.8 В процессе производства ремонтных работ генеральная подрядная организация обязана своевременно информировать собственника зданий, пользователя объекта строительства (уполномоченную организацию) об ожидаемых отключениях инженерных систем в зданиях и планируемых сроках их включения. В случае возникновения аварийной ситуации генеральная подрядная организация обязана самостоятельно принять меры к ее ликвидации, а также информировать об этом собственника, пользователя объекта строительства (уполномоченную организацию).

9.9 Здания, законченные ремонтом в соответствии с утвержденной проектно-сметной документацией, должны предъявляться заказчиком к приемке государственным приемочным комиссиям в соответствии с требованиями СНБ 1.03.04.

Приложение А
(справочное)

Перечень основных видов работ по техническому обслуживанию общественных зданий, вспомогательных и нежилых помещений жилых зданий

А.1 Работы, выполняемые при проведении общих осмотров

А.1.1 Проверка технического состояния здания в целом, его инженерных систем (стояков и подводящих трубопроводов к инженерному оборудованию с расположенной на них запорно-регулирующей арматурой), а также инженерного оборудования и благоустройства прилегающей территории с разработкой плана устранения выявленных неисправностей.

А.1.2 Инструктаж нанимателей и собственников жилых помещений по правилам пользования жилыми помещениями, содержания жилых и вспомогательных помещений жилого дома, эксплуатации инженерного оборудования, пожарной безопасности.

А.1.3 Выдача предписаний (при необходимости) на устранение выявленных нарушений и сроки их устранения и контроль за устранением неисправностей согласно выданных ранее предписаний.

А.2 Дополнительные работы, выполняемые при подготовке зданий к эксплуатации в весенне-летний период

А.2.1 Укрепление и ремонт балконов и балконных ограждений.
А.2.2 Укрепление водосточных труб, колен, воронок.
А.2.3 Расконсервирование и ремонт поливочной системы.
А.2.4 Снятие пружин на входных дверях.
А.2.5 Консервация системы центрального отопления.
А.2.6 Ремонт оборудования детских и спортивных площадок.
А.2.7 Ремонт просевших отмосток, тротуаров, пешеходных дорожек.
А.2.8 Устройство дополнительной сети поливочных систем.
А.2.9 Работы по раскрытию продухов в цоколях и вентиляции чердаков.
А.2.10 Осмотр и устранение неисправностей кровли, фасадов и полов в подвалах.
А.2.11 Прочистка систем водостоков (при необходимости).
А.2.12 Очистка кровли от мусора, грязи.

А.3 Дополнительные работы, выполняемые при подготовке зданий к эксплуатации в осенне-зимний период

А.3.1 Утепление оконных и балконных проемов.
А.3.2 Замена разбитых стекол окон, стеклоблоков и дверей.
А.3.3 Ремонт и утепление чердачных перекрытий.
А.3.4 Ремонт и утепление трубопроводов в чердачных и подпольных помещениях.
А.3.5 Укрепление и ремонт парапетных ограждений.
А.3.6 Проверка надежности крепления балконов и балконных ограждений.
А.3.7 Остекление и закрытие чердачных слуховых окон.
А.3.8 Остекление окон с приямками подпольных помещений.
А.3.9 Изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках и в подвалах.
А.3.10 Ремонт, регулировка и испытание систем водоснабжения и центрального отопления.
А.3.11 Ремонт и утепление бойлеров.
А.3.12 Ремонт, утепление и прочистка дымовых каналов газовых водогрейных колонок и отопительных котлов.
А.3.13 Консервация поливочных систем.
А.3.14 Укрепление флагодержателей, номерных знаков.
А.3.15 Заделка продухов в цоколях зданий.
А.3.16 Ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок.
А.3.17 Ремонт и постановка пружин на входных дверях.
А.3.18 Ремонт и укрепление входных дверей.

А.3.19 Консервация передвижных общественных туалетов (очистка, дезинфекция, промывка оборудования, подкраска, снятие приборов и удаление воды, просушка, разгрузка рессор).

А.3.20 Регулировка и наладка системы центрального отопления в период ее опробования.

А.3.21 Регулировка и наладка системы вентиляции в период ее опробования.

А.3.22 Устранение течей трубопроводов, запорной арматуры, задвижек.

А.3.23 Замена отдельных участков трубопроводов, запорной арматуры, задвижек.

А.3.24 Опрессовка и промывка не реже 1 раза в год систем отопления.

А.3.25 Очистка и промывка водопроводных баков.

А.3.26 Прочистка систем водостоков.

А.3.27 Очистка кровли от мусора, грязи.

А.4 Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров

А.4.1 Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (замена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение стыков, устранение засоров, набивка сальников и т. п.) за исключением работ, выполняемых в квартирах нанимателей и собственников жилых помещений.

А.4.2 Опрессовка систем водопровода 1 раз в год, промывка — 1 раз в четыре года.

А.4.3 Устранение незначительных неисправностей в системах отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, промывка отопительных приборов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции и др.).

А.4.4 Замена радиаторов (при наличии течи).

А.4.5 Разборка, осмотр, очистка и замена грязевиков воздухосборников, вантузов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.

А.4.6 Укрепление расшатавшихся приборов в местах их присоединения к трубопроводу, укрепление трубопроводов.

А.4.7 Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств общественных зданий и расположенных во вспомогательных помещениях жилых зданий (протирка плафонов и замена перегоревших электролампочек и неисправных патронов в чердачных и подвальных помещениях, лестничных площадок и посадочных площадок лифтовых холлов).

А.4.8 Проверка работы приборов группового учета холодного и горячего водоснабжения, приборов учета и регулирования тепловой энергии.

А.4.9 Проверка исправности канализационных вытяжек.

А.4.10 Проверка наличия тяги в дымовых каналах газовых водогрейных колонок и отопительных котлов.

А.4.11 Прочистка канализационных отступов и выпусков в канализационную сеть до первого канализационного колодца.

А.4.12 Замена отдельных элементов кровли.

А.4.13 Ремонт неисправностей мягких кровель (устранение дутиков, трещин, примыканий и т. д.).

А.4.14 Промазка суриковой замазкой свищей, гребней стальной кровли и др.

А.4.15 Ремонт контейнерных площадок для мусора.

А.4.16 Ремонт скамеек и малых архитектурных форм.

А.4.17 Проверка работоспособности систем дымоудаления и устранение неисправностей.

А.4.18 Проверка лифтового хозяйства и устранение неисправностей.

А.4.19 Проверка заземления оболочки электрокабеля, проведение замеров сопротивления: изоляции и земля-ноль.

А.4.20 Проверка заземления оборудования (насосы, щитовые вентиляторы, поэтажные и квартирные электрощитки).

А.4.21 Устранение мелких неисправностей электропроводки.

А.4.22 Замена штепсельных розеток и выключателей.

А.5 Работы, выполняемые при подготовке помещений к эксплуатации в осенне-зимний период за счет средств собственников, пользователей объектов строительства

А.5.1 Утепление оконных и балконных проемов.

А.5.2 Утепление дверных проемов входных дверей в помещения.

А.5.3 Мелкий ремонт печей и кухонных очагов (укрепление дверок, предтопочных листов и др.).

Приложение Б
(рекомендуемое)

Периодичность проведения осмотров элементов и помещений зданий

Таблица Б.1

Элементы и помещения здания	Периодичность, мес	Примечания
Крыши	3–6 *	
Деревянные конструкции и столярные изделия	6–12 *	
Каменные конструкции	12	
Железобетонные конструкции	12	
Панели полносборных зданий и межпанельные стыки	12	
Стальные закладные детали без антикоррозийной защиты в полносборных зданиях	Через 10 лет после начала эксплуатации, затем через каждые три года	Проводятся путем вскрытия пяти-шести узлов
Стальные закладные детали с антикоррозийной защитой	Через 15 лет после начала эксплуатации, затем через каждые три года	Проводятся путем вскрытия пяти-шести узлов
Печи, кухонные очаги, дымоходы, дымовые трубы	3	Проводится осмотр и прочистка перед началом и в течение отопительного сезона
Газоходы	3	
Вентканалы	12	
Вентканалы в помещениях, где установлены газовые приборы	3	
Внутренняя и наружная отделка стен	6–12 *	
Полы	12	
Системы водопровода, канализации, горячего водоснабжения	3–6 *	
Системы отопления: в квартирах и основных функциональных помещениях объектов социально-культурного назначения, на чердаках, в подвалах (подпольях), на лестницах вводы, элеваторы, котлы и оборудование котельных	 2 (в отопительный сезон) 2 (в отопительный сезон)	
Групповые приборы учета: воды (холодной, горячей) тепла	 Не менее 2 раз в год То же	
Приборы регулирования подачи тепловой энергии	Не менее 2 раз в год	
Мусоропровод	Ежемесячно	

Окончание таблицы Б.1

Элементы и помещения здания	Периодичность, мес	Примечания
Электрооборудование: открытая электропроводка скрытая проводка и электропроводка в стальных трубах кухонные напольные электроплиты светильники во вспомогательных помещениях (на лестницах, вестибюлях, подвалах и пр.) силовые установки электрощитовые групповые электрощитовые	 3 6 6 3 6 6 6	
Системы дымоудаления и пожаротушения	Ежемесячно	
Домофоны	Ежемесячно	
Внутридомовые сети, оборудование и пульты управления ОДС	3	
Электрообрудование домовых отопительных котельных и бойлерных, мастерских, водоподкачки фекальных и дренажных насосов, водоповысительные и циркуляционные установки	2	
Жилые и подсобные помещения квартир, лестницы, тамбуры, вестибюли, подвалы, чердаки	12	

* Конкретная периодичность осмотров в пределах установленного интервала определяется эксплуатационными организациями, исходя из технического состояния зданий и местных условий, но не реже 1 раза в год.

Приложение В
(обязательное)

Форма акта общего (весеннего) осмотра здания

«УТВЕРЖДАЮ»
Собственник здания или уполномоченное лицо

_____
личная подпись

_____
фамилия, инициалы

«____» _____ 200 ___г.
дата

АКТ
общего (весеннего) осмотра здания

_____ «_____»_____ 20____г.
город

Здание № _____ корпус _____ по ул. (пер.) _____
находится в хозяйственном ведении, оперативном управлении_____

_____
наименование собственника или уполномоченного лица

Эксплуатационная организация_____
наименование

1 Общие сведения:

1.1 Год постройки _____

1.2 Материал стен _____

1.3 Количество этажей _____

1.4 Наличие технического подполья (этажа) _____, электрощитовой_____
_____, бойлера (водоповысительной установки) _____
_____, теплового узла _____

1.5 Объем здания _____ $м^3$

1.6 Стоимость восстановительная здания _____ тыс. руб.

Балансовая стоимость _____ тыс. руб.

1.7 Общая площадь здания _____ $м^2$

1.8 Общая площадь квартир_____ $м^2$

1.9 Количество квартир/нежилых помещений _____

1.10 Площадь нежилых помещений _____ $м^2$

Комиссия в составе представителей:

_____
должность, фамилия, инициалы

_____
должность, фамилия, инициалы

_____
должность, фамилия, инициалы

произвела общий осмотр здания.

Проверкой установлено:

1 Техническое состояние конструктивных элементов здания следующее:

Части зданий и конструкций	Оценка технического состояния	Наименование дефектов, выявленных в период осмотра	Необходимый объем работ		
			Вид	Ед. изм.	Кол-во
1	2	3	4	5	6
Фундаменты					
Цоколь					
Стены наружные					
Стены внутренние					
Фасад					
Балконы и карнизы					
Водосточные трубы					
Внутренние водостоки					
Перекрытия					
Полы					
Перегородки					
Крыша					
Окна					
Двери					
Лестничные клетки					
Отмостка и тротуары					
Система отопления					
Система горячего водоснабжения					
Система холодного водоснабжения					
Групповые приборы учета тепла, холодной и горячей воды					
Система регулирования подачи тепловой энергии и учета					
Система канализации					
Системы электроснабжения и освещения					
Лифты					
Мусоропроводы, мусорокамеры					
Площадки контейнерные для сбора мусора					
Система дымоудаления					
Система вентиляции					
Водоповысительные и циркуляционные установки					
Антенны на крыше					

2 На основании результатов осмотра комиссия считает, что:
2.1 Здание находится в удовлетворительном состоянии и нуждается только в текущем ремонте.
2.2 Здание требует капитального ремонта.
Нужное подчеркнуть.

Председатель комиссии _____
подпись, инициалы, фамилия

Члены комиссии _____
подпись, инициалы, фамилия

_____
подпись, инициалы, фамилия

Примечание — В зависимости от назначения здания перечень элементов может уточняться.

Приложение Г
(обязательное)

Форма акта общего (осеннего) осмотра здания (о готовности к зиме)

«УТВЕРЖДАЮ»
Собственник здания или уполномоченное лицо

_____
личная подпись

_____
фамилия, инициалы

«____» _____ 200 ___г.
дата

АКТ
общего (осеннего) осмотра здания (о готовности к зиме)

_____ «_____»_____ 20____г.
город

Здание №_____ корпус _____ по ул.(пер.) _____

находится в хозяйственном ведении, оперативном управлении_____

_____
наименование собственника или уполномоченного лица

Эксплуатационная организация_____
наименование

Общие сведения:

1.1 Год постройки_____ материал стен _____

1.2 Количество этажей_____ наличие подвала _____

Результаты готовности здания к зиме (готов, не готов):

Комиссия в составе:

председателя _____

_____

представителей _____

_____

произвела проверку готовности к эксплуатации в зимних условиях вышеуказанного здания и установила:

1 Техническое состояние конструктивных элементов здания следующее:

Части зданий и конструкций	Оценка технического состояния	Наименование дефектов, выявленных в период осмотра	Необходимый объем работ		
			Вид	Ед. изм.	Кол-во
1	2	3	4	5	6
Крыша					
Водосточные трубы					
Фасад					
Балконы и балконные ограждения					
Двери					
Окна					
Подвальные помещения					
Отмостка вокруг здания					
Система отопления					
То же от котлов в квартирах и зданиях					
Котельные помещения, оборудование					
Тепловые элеваторные узлы					
Система горячего водоснабжения					
Система холодного водоснабжения					
Групповые приборы учета: воды холодной воды горячей тепла					
Система регулирования подачи тепловой энергии и учета					
Система канализации					
Бойлер, водоподогреватель					
Водоповысительные и циркуляционные установки					
Система вентиляции					
Система дымоудаления					
Лифтовое хозяйство					
Отопительные печи и газовые котлы, газовые водогрейные колонки, в том числе: дымоходы, выходы от газового оборудования (даты составления актов допуска к эксплуатации печей)					
Системы электроснабжения и освещения					
Утепление общее, в том числе: чердаков подвалов окон дверей мусоропроводов инженерного оборудования					

2 Наличие актов за подписью представителей тепловых сетей и энергонадзора

_____

номера актов и дата подписи

Выводы и предложения _____

_____

Председатель комиссии_____

подпись, инициалы, фамилия

Члены комиссии _____

подпись, инициалы, фамилия

_____

подпись, инициалы, фамилия

Примечание — В зависимости от назначения здания перечень элементов может уточняться.

Приложение Д
(обязательное)

Сроки устранения неисправностей элементов зданий

Таблица Д.1

Наименование элементов здания и неисправностей	Предельный срок устранения неисправностей с момента их выявления, сут
Кровля	
Протечки	1
Неисправности в системе организованного водоотвода:	
внутреннего водостока	2
наружного водостока	5
Стены	
Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая безопасности людей	1 (с немедленным ограждением опасной зоны)
Повреждение балконов и балконных ограждений	1 (с немедленным ограждением опасной зоны)
Промерзание стен	В технически возможные сроки
Протечка стыков стеновых панелей	7
Неплотности в дымоходах и газоходах	1
Оконные и дверные заполнения	
Разбитые стекла и сорванные створки и форточки оконных блоков, балконных дверных полотен, витражей, витрин, стеклоблоков и т. п:	
в зимнее время	1
в летнее время	3
Протечки окон	7
Печи	
Трещины и другие неисправности, угрожающие пожарной безопасности и проникновению в помещение дымовых газов	1 (с немедленным прекращением эксплуатации)
Внутренняя и наружная отделка	
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стен, угрожающее ее обрушению	5 (с немедленным принятием мер безопасности)
Нарушение связи наружной облицовки, а также изделий, установленных на фасадах, со стенами	Немедленно, с принятием мер безопасности
То же, в цокольной части	5
Системы холодного и горячего водоснабжения, канализации, отопления	
Течи водоразборных кранов и смывных бачков	1
Неисправности аварийного характера (трещины и свищи в трубопроводах и их соединениях, неисправность вентилей, задвижек, засоры) систем отопления, водоснабжения, канализации, водоповысительных установок	Немедленно
Неисправности мусоропровода	1
Неисправности фекальных и дренажных насосов	1

Окончание таблицы Д.1

Наименование элементов здания и неисправностей	Предельный срок устранения неисправностей с момента их выявления, сут
Системы электроснабжения	
Неисправности общих электросетей и оборудования аварийного характера (короткое замыкание, угроза поражения током и т. д.)	Немедленно
То же, неаварийного характера	1
Неисправности ОДС	Немедленно
Неисправности автоматики систем противопожарной защиты	Немедленно
Неисправности замочно-переговорного устройства, кодовых замков входных дверей в подъезды	1
Неисправности напольных электроплит	В сроки по согласованию с собственниками и нанимателями жилых помещений В общежитиях — 1
Лифты	
Неисправности лифта	1 (с немедленным прекращением эксплуатации)
Вентиляция	
Нарушение воздухообмена в помещениях	Немедленно
Газоснабжение	
Протечки газа	Немедленно
Неисправность оборудования	1 (с немедленным прекращением эксплуатации)

Приложение Е
(справочное)

Перечень внутриквартирных работ, выполняемых в установленном порядке за счет средств нанимателей и собственников жилых помещений

Е.1 Окраска потолков и стен жилых и подсобных помещений в квартире, лоджий, балконов.

Е.2 Оклейка стен, потолков обоями.

Е.3 Окраска оконных блоков и балконных полотен с внутренней стороны, окраска полов в жилых и подсобных помещениях, циклевка паркетных полов.

Е.4 Окраска радиаторов, труб центрального отопления, газопровода, водопровода и канализации.

Е.5 Утепление оконных и балконных проемов, дверных проемов входных дверей.

Е.6 Ремонт печей и кухонных очагов (укрепление дверок, предтопочных листков, замена печных приборов, замазка глиной трещин и др.), дымоходов.

Е.7 Ремонт (замена) оконных, дверных приборов, вставка стекол.

Е.8 Ремонт или замена электропроводки от распределительного электрощитка в квартиру и в квартире, замена электроарматуры.

Е.9 Ремонт напольных электроплит.

Е.10 Работы по улучшению отделки квартир.

Е.11 Ремонт штукатурки стен, потолков, перегородок отдельными местами.

Е.12 Работы по переустройству и перепланировке жилых помещений согласно утвержденным в установленном порядке проектам с целью повышения уровня благоустройства.

Е.13 Замена и ремонт покрытий полов.

Е.14 Замена прокладок в водопроводных кранах и смесителях, шлангов и распылителей (дождиков).

Е.15 Ремонт поквартирных приборов учета холодной и горячей воды, учета и регулирования тепловой энергии.

Е.16 Устранение засоров канализации.

Е.17 Регулировка смывных бачков.

Е.18 Укрепление расшатавшихся санитарно-технических приборов в местах их присоединения к трубопроводу.

Е.19 Прочистка сифонов.

Е.20 Ремонт, замена водоразборной арматуры.

Е.21 Набивка сальников.

Е.22 Замена резиновых прокладок у колокола и шарового клапана унитаза.

Е.23 Очистка бачка от известковых отложений и др.

Е.24 Установка дополнительных кранов, смесителей и другого оборудования.

Е.25 Замена санитарно-технического оборудования.

Е.26 Замена газового оборудования.

Е.27 Замена электрооборудования.

Приложение Ж
(рекомендуемое)

Работы, выполняемые по содержанию зданий и прилегающей территории

Ж.1 Уборка помещений общественных зданий и вспомогательных помещений жилых зданий.

Ж.2 Уборка лифтов.

Ж.3 Уборка прилегающей к зданию территории (газонов, проездов, пешеходных дорожек, тротуаров, отмосток, крылец и др.) от мусора и снега.

Ж.4 Уход за зелеными насаждениями (газонами, деревьями, кустарниками и др.).

Ж.5 Содержание лифтового хозяйства.

Ж.6 Обеспечение воздухообмена и освещенности помещений (в жилищном фонде — мест общего пользования).

Ж.7 Устранение причин, создающих вибрацию, шум, токсичные выделения и излучения и другие воздействия.

Ж.8 Санитарная обработка помещений здания (дератизация, дезинфекция и дезинсекция).

Ж.9 Организация вывоза твердых бытовых отходов и нечистот.

Ж.10 Прочистка внутренних инженерных систем здания.

Ж.11 Отведение атмосферных, талых и грунтовых вод.

Ж.12 Контроль за расходом тепловой и электрической энергии, холодной и горячей воды и проведение поверок и контрольных испытаний контрольно-измерительных приборов.

Ж.13 Мероприятия по уборке с крыш и фасадов зданий снега и ледяных образований в зимний период с установкой в местах возможного их падения ограждений.

Ж.14 Уборка и защита покрытий дворовых проездов, тротуаров и пешеходных дорожек от снега и наледи.

Ж.15 Техническая инвентаризация основных фондов.

Ж.16 Поддержание внешнего благоустройства фасадов зданий в соответствии с нормативными требованиями;

Ж.17 Поддержание технически исправного состояния элементов благоустройства и озеленения, твердых (усовершенствованных) покрытий прилегающей к зданию территории.

Ж.18 Ремонт и окраска малых архитектурных форм, скамеек и др.

Приложение К
(рекомендуемое)

Минимальная продолжительность эффективной эксплуатации жилых и общественных зданий

Таблица К.1

Виды жилых зданий по материалам основных конструкций и условиям эксплуатации	Продолжительность (лет) до постановки на	
	текущий ремонт	капитальный ремонт
Полносборные крупнопанельные, крупноблочные, со стенами из кирпича, естественного камня и т. п. с железобетонными перекрытиями с нормальными условиями эксплуатации	5	20
То же с благоприятными условиями эксплуатации при постоянно поддерживаемом температурно-влажностном режиме	Не менее 5	25
То же с тяжелыми условиями эксплуатации при повышенной влажности, агрессивности воздушной среды, значительных колебаниях температуры	3	15
Со стенами из кирпича, естественного камня и т. п. с деревянными перекрытиями; деревянные со стенами из прочих материалов с нормальными условиями эксплуатации	3	15
То же, с благоприятными условиями эксплуатации при постоянно поддерживаемом температурно-влажностном режиме (музеи, архивы, библиотеки и т. п.)	3	20

Приложение Л
(рекомендуемое)

Минимальная продолжительность эффективной эксплуатации строительных конструкций и инженерных систем зданий

Таблица Л.1

Элементы зданий	Продолжительность до замены (капитального ремонта), лет	
	Жилые	Общественные
1	2	3
Фундаменты		
Ленточные бутовые на сложном цементном растворе*	50	50
Ленточные бутовые на известковом растворе*	50	50
Ленточные бетонные и железобетонные*	60	60
Бутовые и бетонные столбы	40	40
Свайные*	60	60
Столбчатые деревянные	15	15
Стены		
Крупнопанельные с утепляющим слоем из минераловатных плит, цементного фибролита*	50	50
Крупнопанельные однослойные из легкого бетона*	30	30
Капитальные, каменные (кирпичные при толщине 2,5–3,5 кирпича) и крупноблочные на сложном или цементном растворе*	50	50
Каменные обыкновенные (кирпичные при толщине 2; 2,5 кирпича)*	40	40
Каменные облегченной кладки из кирпича, камня, бетонных блоков	30	30
Деревянные рубленные и брусчатые	30	30
Деревянные сборно-щитовые, каркасно-засыпные*	30	30
Герметизированные стыки		
Панелей наружных стен мастиками:		
нетвердеющими	8	8
отверждающимися	15	15
Мест примыкания оконных (дверных) блоков к граням проемов	25	25
Перекрытия		
Железобетонные сборные и монолитные*	65	65
С кирпичными сводами или бетонным заполнением по металлическим балкам*	65	65
Деревянные по деревянным балкам, оштукатуренные:		
междуэтажные	60	50
чердачные	30	25
По деревянным балкам облегченные, неоштукатуренные	20	15
Деревянные по металлическим балкам	65	

Продолжение таблицы Л.1

Элементы зданий	Продолжительность до замены (капитального ремонта), лет	
	Жилые	Общественные
1	2	3
Утепляющие слои чердачных перекрытий из:		
пенобетона, полистиролбетона	25	20
пеностекла	40	30
цементного фибролита	15	10
керамзита или шлака	40	30
минеральной ваты	15	10
минераловатных плит	15	10
Полы		
Из керамической плитки по бетонному основанию	60	30
Цементные железненые	30	15
Цементные с мраморной крошкой	40	20
Дощатые шпунтованные:		
по перекрытиям	30	15
по грунту	20	10
Паркетные:		
дубовые на рейках (на мастике)	60 (50)	30 (25)
буковые на рейках (на мастике)	40 (30)	20 (15)
березовые, осиновые на рейках (на мастике)	30 (20)	15 (10)
из паркетной доски	20	10
Из твердой древесноволокнистой плиты	15	8
Ламинированные	15	8
Мастичные на поливинилцементной мастике	30	15
Асфальтовые	8	4
Из линолеума:		
безосновного	10	5
с тканевой или теплозвукоизолирующей основой	20	10
Из поливинилхлоридных плиток	10	10
Из каменных плит:		
мраморных	50	25
гранитных	80	40
Лестницы		
Площадки железобетонные, ступени плитные по металлическим, железобетонным косоурам или железобетонной плите*	60	40
Накладные бетонные ступени с мраморной крошкой	40	30
Деревянные	20	15
Балконы, лоджии		
Балконы по стальным консольным балкам (рамам):		
с заполнением монолитным железобетоном или сборными плитами	80	80
с дощатым заполнением	30	30
По железобетонным балкам-консолям и плитам перекрытия	80	80

Продолжение таблицы Л.1

Элементы зданий	Продолжительность до замены (капитального ремонта), лет	
	Жилые	Общественные
1	2	3
Ограждения балконов и лоджий:		
металлическая решетка	40	40
деревянная решетка	10	10
Крыльца		
Бетонные с каменными или бетонными ступенями	20	20
Деревянные	10	10
Крыши и кровля		
Стропила и обрешетка:		
из сборных железобетонных элементов	80	80
из сборных железобетонных настилов	80	80
Деревянные стропила и обрешетка	50	50
Утепляющие слои совмещенных бесчердачных крыш вентилирумых (невентилируемых):		
из пенобетона, пеностекла, полистиролбетона	40 (30)	40 (30)
из керамзита и шлака	40 (30)	40 (30)
из минеральной плиты	15 (10)	15 (10)
из минераловатных плит	25 (15)	25 (15)
Покрытия крыш (кровли)		
Из оцинкованной стали	15	15
Из черной стали	10	10
Из металлочерепицы	15	15
Из рулонных материалов (в три-четыре слоя)	10	10
Из керамической черепицы	60	60
Из асбестоцементных листов (шифер)	30	30
Безрулонные мастичные по стеклоткани	10	10
Система водоотвода		
Водосточные трубы и мелкие элементы по фасаду:		
из оцинкованной стали	10	10
из черной стали	6	6
Внутренние водостоки из труб:		
чугунных	40	40
стальных	20	20
полимерных	10	10
Перегородки		
Шлакобетонные, бетонные, кирпичные оштукатуренные	75	60
Гипсовые, гипсоволокнистые	60	60
Из сухой штукатурки по деревянному каркасу	30	25
Гипсокартонные	30	25

Продолжение таблицы Л.1

Элементы зданий	Продолжительность до замены (капитального ремонта), лет	
	Жилые	Общественные
1	2	3
Двери и окна		
Оконные и дверные блоки:		
деревянные	40	30
металлические	50	40
поливинилхлоридные	40	30
Дверные блоки:		
внутриквартирные	50	35
входные в квартиру	40	30
входные на лестничную клетку	10	7
Отопительные печи и кухонные очаги		
Кухонные печи с обогревающим щитком, работающие:		
на дровяном топливе	20	18
на каменноугольном топливе	15	12
Отопительные печи:		
на дровяном топливе	30	25
на угольном топливе	25	20
Вентиляция		
Из металлических материалов	20	20
Из полимерных материалов	25	25
Шахты и короба на чердаке:		
из шлакобетонных плит	60	60
из деревянных щитов, обитых кровельным железом по войлоку	40	40
Приставные вентиляционные вытяжные каналы:		
из гипсовых и шлакобетонных плит	30	30
из деревянных щитов, оштукатуренных по тканой металлической сетке	20	20
Поддоны под вентиляционной шахтой	20	20
Внутренняя отделка		
Штукатурка:		
по каменным стенам	60	60
по деревянным стенам и перегородкам	40	40
Облицовка керамическими плитками	40	40
Облицовка сухой штукатуркой	30	15
Окраска в помещениях:		
водными составами	4	2
полуводными составами (эмульсионными)	5	3
Окраска лестничных клеток:		
водными составами	3	3
полуводными составами (эмульсионными)	4	4

Продолжение таблицы Л.1

Элементы зданий	Продолжительность до замены (капитального ремонта), лет	
	Жилые	Общественные
1	2	3
Окраска безводными составами (масляными, алкидными красками, эмалями, лаками и др.):		
стен, потолков, столярных изделий	8	2
полов	5	3
радиаторов, трубопроводов, лестничных ограждений	4	4
Оклейка обоями:		
обыкновенными	4	4
улучшенного качества	5	4
Наружная отделка		
Облицовка:		
цементными офактуренными плитками	60	60
ковровой плиткой	30	30
естественным камнем	80	80
Терразитовая штукатурка	50	50
Штукатурка по кирпичу:		
сложным раствором	30	30
известковым раствором	20	20
Штукатурка по дереву	15	15
Лепные детали цементные	30	30
Окраска по штукатурке:		
известковыми составами	3	3
силикатными составами	6	6
полимерными составами	6	6
кремнийорганическими составами	8	8
Масляная краска по дереву	4	4
Окраска кровель масляными составами	4	4
Покрытие поясков, сандриков и подоконников:		
из оцинкованной кровельной стали	8	8
из черной кровельной стали	6	6
Водопровод и канализация		
Трубопроводы холодной воды:		
из водогазопроводных оцинкованных труб	30	25
из водогазопроводных неоцинкованных труб	15	12
из полимерных труб	50	50
Трубопроводы канализации:		
чугунные	40	30
керамические	60	50
полимерные	50	50
Водоразборные краны, смесители	10	5
Туалетные краны	10	5

Продолжение таблицы Л.1

Элементы зданий	Продолжительность до замены (капитального ремонта), лет	
	Жилые	Общественные
1	2	3
Умывальники:		
керамические	20	10
пластмассовые	30	15
Унитазы:		
керамические	20	20
пластмассовые	30	30
Смывные бачки:		
чугунные высокорасположенные	20	20
керамические	20	20
пластмассовые	30	30
Ванны эмалированные чугунные	40	40
Ванны стальные	25	25
Кухонные мойки и раковины:		
чугунные эмалированные	30	30
стальные эмалированные	15	8
из нержавеющей стали	20	10
Задвижки и вентили из чугуна	15	8
Вентили латунные	20	10
Душевые поддоны	30	15
Водомерные узлы	10	10
Горячее водоснабжение		
Трубопроводы горячей воды из водогазопроводных оцинкованных труб, при схемах теплоснабжения:		
закрытых	20	15
открытых	30	25
Смесители	15	8
Полотенцесушители:		
из черных труб	15	12
из оцинкованных труб	30	25
из никелированных труб	20	15
Задвижки и вентили из чугуна	10	8
Вентили и пробковые краны из латуни	15	12
Колонки дровяные	20	20
Изоляция трубопроводов из минераловатных плит	10	10
Отопление		
Радиаторы чугунные (стальные):		
при закрытых схемах	40 (30)	35 (25)
при открытых схемах	30 (15)	25 (12)
Калориферы стальные	15	10
Конвекторы	30	25

Продолжение таблицы Л.1

Элементы зданий	Продолжительность до замены (капитального ремонта), лет	
	Жилые	Общественные
1	2	3
Трубопроводы (стояки):		
при закрытых схемах	30	25
при открытых схемах	15	12
Трубопроводы (домовые магистрали):		
при закрытых схемах	20	12
при открытых схемах	15	12
Задвижки	10	8
Вентили	10	8
Трехходовые краны	10	8
Элеваторы	30	30
Изоляция трубопроводов	10	10
Котлы отопительные:		
стальные	20	20
чугунные	25	25
Обмуровка котлов	6	6
Мусоропроводы		
Загрузочные устройства, клапаны	10	8
Мусоросборная камера, вентиляция	30	25
Ствол	60	50
Газоснабжение		
Внутридомовые трубопроводы	20	20
Газовые плиты	20	15
Водогрейные колонки	10	7
Электроснабжение		
Вводно-распределительные устройства	20	20
Внутридомовые магистрали	20	20
Внутриквартирные сети при скрытой проводке	40	40
То же, при открытой проводке	25	25
Сеть дежурного освещения мест общего пользования	10	10
Сеть освещения помещений производственно-технического назначения	10	10
Сеть питания лифтовых установок	15	15
Сеть питания систем дымоудаления	15	15
Линия питания тепловых узлов, встроенных в здание	15	15
Бытовые электроплиты	15	15
Электроприборы (штепсельные розетки, выключатели и т. п.)	10	5

Окончание таблицы Л.1

Элементы зданий	Продолжительность до замены (капитального ремонта), лет	
	Жилые	Общественные
1	2	3
Оборудование ОДС		
Внутридомовые сети связи и сигнализации:		
провода	15	15
щитки, датчики, замки, КИП и др.	10	10
телемеханические блоки, пульт	5	5
замочно-перговорные устройства	5	5
автоматическая противопожарная защита	4	4
телеантенны	10	10
Наружные инженерные сети		
Ввод водопровода:		
из чугунных труб	40	40
из полимерных труб	50	50
из стальных труб	15	15
Канализация и канализационные выпуски:		
из чугунных труб	40	40
из керамических труб (асбестоцементных)	30	30
из полимерных труб	50	50
Трубопроводы тепловых сетей, предварительно изолированные пенополиуританом	30	30
Трубопроводы тепловых сетей стальные	25	25
Внешнее благоустройство		
Асфальтобетонные (асфальтовые) покрытия проездов тротуаров, отмосток	10	7
Покрытия из плит тротуарных	10	10
Щебеночные площадки и дорожки	5	6
Оборудование детских площадок	5	4

* Элементы, не подлежащие замене на протяжении всего периода использования здания по назначению.

Примечание — При тяжелых условиях эксплуатации в помещениях основного функционального назначения общественных зданий показатели третьей графы могут сокращаться до 25 % при соответствующих технико-экономических обоснованиях.

Библиография

[1] Правила подготовки и проведения осенне-зимнего периода энергоснабжающими организациями и потребителями тепловой энергии в Республике Беларусь.
Утверждены постановлениями Министерства энергетики Республики Беларусь, Министерства жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь от 30 июня 2003 г. № 25/20 (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь 2003 г., № 8/9883).